

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и**  
**отчету о финансовых результатах**  
**ООО «Специализированный**  
**застройщик «Квадрия»**  
**за 2024 год.**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



### 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Боголепов Евгений  
Александрович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.



**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	1 437 057	1 621 343	(1 348 777)	-	1 709 623
	5250	за 2023г.	956 255	480 802	-	-	1 437 057
в том числе:							
Земельный участок М.Зеленина, 4, Лит. А	5241	за 2024г.	600 022	-	(600 022)	-	-
	5251	за 2023г.	600 022	-	-	-	600 022
Целевые расходы на строительство ЖК "Квадрия"	5242	за 2024г.	701 979	585 487	(1 287 466)	-	-
	5252	за 2023г.	291 140	410 839	-	-	701 979
Целевые расходы ЖК "Квадрия" на строительство объекта социальной инфраструктуры	5243	за 2024г.	135 056	620	(135 676)	-	-
	5253	за 2023г.	65 093	69 963	-	-	135 056
Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)	5244	за 2024г.	-	2 023 164	(313 541)	-	1 709 623
	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

#### 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Боголепов Евгений  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Боголепов Евгений  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

## 4. Запасы

### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	-	-	-	345 912	(45 932)	-	-	X	299 980	-	299 980
	5420	за 2023г.	-	-	-	77 201	(77 201)	-	-	X	-	-	-
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	1 528	(1 527)	-	-	1 519	1	-	1
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	299 979	-	-	-	-	299 979	-	299 979
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика	5407	за 2024г.	-	-	-	44 405	(44 405)	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2023г.	-	-	-	77 201	(77 201)	-	-	-	-	-	-

**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Боголепов Евгений  
Александрович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	2 189 016	-	675 388	-	(2 835 629)	-	-	(28 775)	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	788 471	-	1 400 545	-	-	-	-	-	-	-	2 189 016	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с дольщиками по ДУДС	5505	за 2024г.	2 189 016	-	675 388	-	(2 835 629)	-	-	(28 775)	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	788 471	-	1 400 545	-	-	-	-	-	X	X	2 189 016	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	82 798	-	2 231 752	-	(2 227 286)	-	-	28 775	-	-	116 039	-
	5530	за 2023г.	14 447	-	104 629	-	(36 278)	-	-	-	-	-	82 798	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	200	-	(200)	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	450	-	(450)	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	82 798	-	235 587	-	(238 380)	-	-	-	-	-	80 005	-
	5532	за 2023г.	14 444	-	104 077	-	(35 723)	-	-	-	-	-	82 798	-
Прочая	5513	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с дольщиками по ДУДС	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	28 775	X	X	28 775	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Арендные платежи КИО	5515	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5535	за 2023г.	3	-	102	-	(105)	-	-	-	X	X	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5516	за 2024г.	-	-	1 995 965	-	(1 988 706)	-	-	-	X	X	7 259	-
	5536	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	2 271 814	-	2 907 140	-	(5 062 915)	-	-	X	-	-	116 039	-
	5520	за 2023г.	802 918	-	1 505 174	-	(36 278)	-	-	X	-	-	2 271 814	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	1 629 849	523 863	17 891	(2 171 578)	-	-	-	-	25
	5571	за 2023г.	913 159	688 215	28 540	(65)	-	-	-	-	1 629 849
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	1 442 013	522 574	-	(1 964 587)	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	753 908	688 105	-	-	-	-	-	-	1 442 013
займы	5553	за 2024г.	140 595	1 264	-	(141 859)	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	140 485	110	-	-	-	-	-	-	140 595
прочая	5554	за 2024г.	63	25	-	(63)	-	-	-	-	25
	5574	за 2023г.	128	-	-	(65)	-	-	-	-	63
проценты по долгосрочным кредитам	5555	за 2024г.	16 480	-	4 865	(21 345)	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	1 994	-	14 486	-	-	-	X	X	16 480
проценты по долгосрочным займам	5556	за 2024г.	30 698	-	13 026	(43 724)	-	-	X	X	-
	5576	за 2023г.	16 644	-	14 054	-	-	-	X	X	30 698
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	195 736	692 807	-	(817 492)	-	-	-	-	71 051
	5580	за 2023г.	352 518	520 112	-	(676 894)	-	-	-	-	195 736
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	193 770	638 953	-	(785 766)	-	-	-	-	46 957
	5581	за 2023г.	350 062	510 573	-	(666 865)	-	-	-	-	193 770
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	83	-	(83)	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	42	792	-	(834)	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	59	50 978	-	(29 042)	-	-	-	-	21 995
	5583	за 2023г.	70	6 602	-	(6 613)	-	-	-	-	59
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2024г.	361	2 612	-	(2 309)	-	-	X	X	664
	5587	за 2023г.	577	2 145	-	(2 361)	-	-	X	X	361
расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	5568	за 2024г.	1 546	181	-	(292)	-	-	X	X	1 435
	5588	за 2023г.	1 767	-	-	(221)	-	-	X	X	1 546

Итого	5550	за 2024г.	1 825 585	1 216 670	17 891	(2 989 070)	-	X	-	-	71 076
	5570	за 2023г.	1 265 677	1 208 327	28 540	(676 959)	-	X	-	-	1 825 585

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Боголепов Евгений  
Александрович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	628	-
Итого по элементам	5660	628	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	628	-

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Боголепов Евгений  
Александрович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	545	289 996	(1 008)	-	289 533
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	460	1 047	(854)	-	653
Оценочные обязательства по страховым взносам	5702	85	184	(154)	-	115
Оценочное обязательство под резерв на запланированные расходы на достройку объекта строительства и доведения его до финального состояния после ввода в эксплуатацию	5703	-	288 765	-	-	288 765

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Боголепов Евгений  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	3 324 650	1 358 267
в том числе:				
поручительство ООО "Балтийская Коммерция" по кредитной линии ПАО Сбербанк	5801	-	1 458 493	755 902
средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу	5802	-	1 866 157	602 365
Выданные - всего	5810	970 234	814 374	600 022
в том числе:				
залог земельного участка в обеспечении кредитной линии ПАО Сбербанк	5811	-	600 022	600 022
поручительство по кредитной линии перед ПАО Сбербанк за исполнение всех обязательств солидарно с должником ООО "Специализированный застройщик "Гардиен"	5812	970 234	214 352	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Боголепов Евгений  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

**9. Государственная помощь**

Наименование показателя		Код	за 2024г.		за 2023г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2024г.	5910	-	-	-	-
	за 2023г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2024г.	5911	-	-	-	-
	за 2023г.	5921	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Боголепов Евгений  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

## **10. Дополнительные пояснения**

### **к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год**

являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Квадрия», сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

#### **10.1 Сведения об обществе с ограниченной ответственностью.**

1. Полное наименование фирмы:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квадрия».**

Сокращенное название фирмы:

**ООО «Специализированный застройщик «Квадрия».**

(далее по тексту «Общество», «организация»).

2. Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, Бугский пер., Д. 4, Лит. А

3. Дата государственной регистрации: 04 февраля 2015,

**ОГРН 1157847034135, ИНН 7801272087 / КПП 780101001**

4. Уставной капитал составляет 20 тыс. рублей.

5. Учредители компании:

ООО «Балтийская Коммерция» 99%

Дубина Елена Владимировна 1%

Уставной капитал оплачен полностью.

6. Конечным бенефициаром Общества является Прахин Борис Лазаревич (ИНН 781307825980).

7. Органами Общества являются:

- Общее собрание Участников Общества (Высший орган Общества).

- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

С 30 ноября 2014г. Генеральным директором Общества является – Боголепов Евгений Александрович на основании решения единственного участника от 30.11.14г. Протоколом № 7 от 24 ноября 2022г. были продлены полномочия генерального директора сроком до 29 ноября 2025г.

8. У Общества отсутствуют не имеющего отдельного баланса и расчетного счета обособленные подразделения. Филиалы и представительства отсутствуют.

9. Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» является деятельность застройщика по строительству многоквартирных жилых домов, согласно п.16, ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ.

10. Общество получило разрешение на строительство № 78-013-0403-2022 от 26.04.2022 года, в соответствии с которым Общество является застройщиком жилого дома со встроенными коммерческими помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, внутригородская территория муниципальный округ Чкаловское, улица Малая Зеленина, дом 4, литера А. Общество работает по Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11. Обществом было получено Заключение № 11-24-013-0403 от 29.11.2024г. о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям, указанным в части 16 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также требованиям проектной документации, в соответствии с которой осуществлялось строительство, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

12. Обществом было получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-13-06-2024 от 29.11.2024г.

13. Организация относится к субъектам малого предпринимательства, т.к. подпадает под критерии, указанные в ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

14. Организация применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденный приказом 114н от 19.11.2002г.

15. Организация применяет ФСБУ 26/20 «Капитальные вложения», утвержденный приказом от 204н от 17.09.20г.

15. Аудит бухгалтерской отчетности Общества за 2023 год проводился аудитором ООО "МАРКЕТ-АУДИТ" (ОИН 11606055254 в СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»), по результатам аудита выдано аудиторское заключение с выражением немодифицированного мнения.

16. Концепция подготовки бухгалтерской отчетности Общества

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 24 ПБУ 4/99), в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

17. Инвентаризация имущества и обязательств, проведенной перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

На основании приказа руководителя № 1 от 25.12.2024г. в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Организация провела инвентаризацию имущества, активов и обязательств, включая дебиторскую и кредиторскую задолженности, финансовые вложения, расчеты с бюджетом по налогам и другие статьи бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024г.

18. Показатели бухгалтерской отчетности за 2024 год и 2023 год, а также 2022 год являются сопоставимыми.

19. Ответственность за организацию бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет руководитель организации (п. 6 Приказа Минфина от 29.07.1998 № 34н).

## **10.2 Краткое описание основных положений учетной политики**

### **10.2.1 Основные подходы к составлению бухгалтерской отчетности:**

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- отчетность Общества подготовлена в соответствии с формами бухгалтерской отчетности, утвержденными Приказом Минфина России от 02.07.2010г. № 66н в ред. от 19.04.2019 №61н.

1. Бухгалтерский учет в организации ведется главным бухгалтером методом двойной записи на счетах бухгалтерского учета, согласно рабочему плану счетов.

2. Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/20 «Основные средства».

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется в соответствии с Постановления Правительства РФ «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 1 января 2002 года № 1. Затраты на приобретение объектов основных средств стоимостью не более 100 000 рублей за единицу признаются в расходах в периоде их приобретения (п. 5 ФСБУ 6/20).

Переоценка основных средств не проводится.

3. Приобретаемые МПЗ отражаются в учете по фактической себестоимости на балансовом счете 10. При отпуске материально – производственных запасов в производство или при ином выбытии их оценка производится по стоимости единицы.

4. В составе доходов от обычных видов деятельности учитывается выручка от продажи товаров, работ, услуг исходя из временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

5. Расходы принимаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления, т.е. исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

6. Учёт затрат на содержание службы застройщика, организующей строительство, ведётся на счёте 20.33 «Затраты заказчика-застройщика». В конце каждого месяца счёт 20.33 «Затраты заказчика-застройщика», закрывается на счёт 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» субконто «Затраты застройщика».

7. Проценты по целевым кредитам и займам, которые используются для приобретения (создания) инвестиционного актива, строительства долевых объектов с учетом правил установленных в ч. 1 ст. 18 закона 214-ФЗ подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (объекта долевого строительства) (п.7 ПБУ 15/2008) в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности (п. 3 ПБУ 22/2010, п. 11 ПБУ 4/99.).

8. Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется:

1) записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка);

2) путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности организации за текущий отчетный год, за исключением случаев, когда невозможно установить связь этой ошибки с конкретным периодом либо невозможно определить влияние этой ошибки накопительным итогом в отношении всех предшествующих отчетных периодов.

Пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности осуществляется путем исправления показателей бухгалтерской отчетности, как если бы ошибка предшествующего отчетного периода никогда не была допущена (ретроспективный пересчет) (п.9 ПБУ22/2010).

9. Расходы на строительство, производимые за счет дольщиков в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ (целевые расходы) являются самостоятельным и специфическим учетным объектом. Данные расходы учитываются застройщиком аналогично учету долгосрочных инвестиций в форме капитальных вложений. Затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией и отражаются в регистрах учёта в зависимости от соответствия перечню, указанному в ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ.

Учет затрат на капитальное строительство (без учета сумм НДС) ведется застройщиком на счёте 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по фактическим расходам, в соответствии с Планом счетов и Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций N 160 от 30.12.93г. по каждому объекту отдельно, независимо от вида финансирования (собственные и (или) привлеченные средства) объекта капитального строительства.

В состав затрат на капитальное строительство могут быть включены ещё не понесённые, но ожидаемые и предвидимые расходы, связанные со строительством и его финансированием, которые застройщик будет производить в соответствии с договором на строительство после окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию или сдачи инвестору. Для этих целей застройщик, организующий строительство, создаёт резерв предвиденных расходов в строительстве. Учёт ведётся на счёте 96.02 «Резервы предстоящих расходов (СМР)».

Резерв начисляется в корреспонденции со счётом 08.33 или 20.33 в зависимости от вида затрат (соответствия или несоответствия ч.1 ст.18 закона №214-ФЗ).

Резерв создается на работы, которые необходимы для полного завершения всех работ, предусмотренные проектной документацией и градостроительным планом, включая работы связанные с благоустройством территорий, отделкой фасадов построенных объектов, так как эти работы носят сезонный характер, по услугам, связанным с передачей сетей обслуживающим организациям в соответствии с техническими

условиями, по работам связанным с окончательной отделкой объектов по требованию инвесторов. Размер предвиденных расходов формируется на основании справки-расчета.

10. В соответствии с ч.1 ст. 5 и ч.1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1 Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ. денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В рамках строительства одного объекта недвижимости экономия или перерасход денежных средств участников долевого строительства застройщик определяется в целом по объекту недвижимости.

11. Размер вознаграждения Застройщика (выручка) определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом исполнения обязательства застройщика является дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12. Расчеты с дольщиками отражаются в бухгалтерском учете и отчетности Общества в следующем порядке:

на момент заключения с дольщиком договора участия в долевом строительстве в учете Общества отражается вся сумма заключенного договора проводкой по дебету счета 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» и кредиту счету 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства».

сумма дебиторской задолженности по счету 76.33.3 представляет собой размер денежных средств подлежащих внесению дольщиками, сумма по кредиту счета 86.33 представляет собой договорную величину всех заключенных и зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве на отчетную дату, по которым объекты не переданы дольщикам.

поступление денежных средств от дольщиков на счета эскроу открытых Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк отражается бухгалтерской проводкой по дебету счета 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу». После раскрытия счетов эскроу на расчетный счет Общества поступают денежные средства из банка и отражаются в учете в корреспонденции по кредиту счета 76.33.3«Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства».

13. В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто по строкам 1180 «Отложенные налоговые активы» и 1420 «Отложенные налоговые обязательства».

14. Начиная с 01.01.2022 года учет объектов основных средств, капитальных вложений и аренды ведется в соответствии с ФСБУ 6/20 «Основные средства», ФСБУ 25/18 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 26/20 «Капитальные вложения»:

- организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

- в бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

Единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 не требуется.

- дополнительный пересчет права пользования активом (учет в составе основных средств) и обязательств по аренде при переходе на новый порядок ФСБУ 25/18 произведен в 2022 году ретроспективно и только по договору долгосрочной аренды земельного участка (сроком более 12 месяцев), такой пересчет не требуется для краткосрочной аренды имущества (сроком до 12 месяцев).

## **10.2.2 Основные положения учетной политики для целей налогообложения**

1. Датой реализации для исчисления налога на добавленную стоимость считается дата передачи товаров, работ, услуг (работ, услуг). (пп1 п1 ст. 167НК).

2. Датой получения доходов для исчисления налога на прибыль признается дата реализации товаров, т.е. день отгрузки (передачи права собственности) товаров (работ, услуг).

3. Датой реализации недвижимого имущества признается дата передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества (п.3 ст. 271 НК РФ).
4. Оценка сырья и материалов, используемых в производстве (изготовлении) товаров (выполнении работ, оказании услуг) производится по себестоимости единицы.
5. Применяется линейный метод амортизации.
6. Оценка стоимости приобретенных товаров при их реализации осуществляется по себестоимости единицы.
7. Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.
8. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль предприятие использует метод начисления.
9. Начисление процентов по заемным средствам отражается в составе внереализационных расходов ежемесячно до момента погашения задолженности.
10. Расходы на строительство, производимые за счет дольщиков в соответствии со ст. 18 Закона № 214-ФЗ (целевые расходы) являются самостоятельным и специфическим учетным объектом. Данные расходы учитываются застройщиком аналогично учету долгосрочных инвестиций в форме капитальных вложений.

Учет затрат на капитальное строительство жилых домов (комплексов), а также на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры ведется застройщиком на счёте 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по фактическим расходам, в соответствии с Планом счетов и Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций №160 от 30.12.93г. по каждому объекту отдельно, независимо от вида финансирования (собственные и (или) привлеченные средства) объекта капитального строительства.

При организации налогового учета применяются правила, установленные в учетной политике для целей бухгалтерского учета для таких элементов как:

- формирование стоимости объекта долевого строительства, порядок группировки и классификации затрат по строительству объектов;
  - порядок отражения не понесённых, но ожидаемых и предвидимых расходов, связанных со строительством и его финансированием, которые застройщик будет производить в соответствии с договором на строительство после окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию или сдачи инвестору;
11. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участников долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом исполнения обязательства застройщика является дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12. Резерв на оплату отпусков в налоговом учете не создается.

### **10.3. Финансово-хозяйственная деятельность организации.**

1. По состоянию на 31.12.2024г. уставный капитал Общества (стр. 1310 бухгалтерского баланса) в течение года не менялся и составляет 20 тыс. руб.
2. В 2024 году выручка от финансово-хозяйственной деятельности Общества составила 100 455 тыс. руб.:
  - 167 тыс. руб. - оказание услуг по предоставлению опционов на заключение договоров участия в долевом строительстве;
  - 100 288 тыс. руб. – вознаграждение застройщика по договорам долевого участия в строительстве.
3. Сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 116 039 тыс. руб., просроченной дебиторской задолженности нет.
4. В течение 2024 года Общество выдало займ ООО «Балтийская Коммерция» в сумме 30 000 тыс. руб. по договору займа № 24-12/24 от 24.12.2024 г. (под 5% годовых), срок погашения до 30.06.2025 г.

5. Сумма кредиторской задолженности Общества на 31 декабря 2024 года (без учета обязательств перед дольщиками) составила 71 051 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности нет.

6. Сумма дебиторской задолженности дольщиков по заключенным договорам долевого участия в строительстве на 31 декабря 2024 года составила 28 775 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Дебиторская задолженность на 31.12.2023г.	Расчеты за период		Дебиторская задолженность на 31.12.2024г.
			Начислено	Погашено	
Расчеты с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве	За 2024г.	2 189 016	675 388	(2 835 629)	28 775

7. В связи с получением Обществом 29.11.2024г. разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства № 78-13-06-2024 и в соответствии с правилами, прописанными в 214-ФЗ, 02.12.2024г. были раскрыты счета эскроу в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк в размере 2 026 143 тыс. руб.

На 31.12.2024г. сумма денежных средств, поступивших от дольщиков на расчетный счет, составляет 809 486 тыс. руб. Открытые счета эскроу отсутствуют.

8. Кредиторская задолженность Общества по долгосрочным заемным обязательствам на 31 декабря 2024 года составляет отсутствует. Просроченной кредиторской задолженности нет.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало 2024г.	Изменения за период		На конец 2024г.
			Поступило	Выбыло	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2024г.	1 629 786	541 728	(2 171 514)	0
В т.ч. долгосрочные займы	За 2024г.	171 293	14 290	(185 583)	0
ООО «Балтийская Коммерция»	За 2024г.	140 595	1 264	(141 859)	0
Проценты по долгосрочным займам	За 2024г.	30 698	13 026	(43 724)	0
долгосрочные кредиты	За 2024г.	1 458 493	527 438	(1 985 931)	0
ПАО "Сбербанк России"	За 2024г.	1 442 013	522 573	(1 964 586)	0
Проценты по долгосрочным кредитам	За 2024г.	16 480	4 865	(21 345)	0

9. На 31.12.2024г. у Общества отсутствуют активы и обязательства в иностранных валютах. В течение 2024 года у Общества не было хозяйственных операций в иностранной валюте.

10. Учёт затрат на содержание службы застройщика, организующей строительство, ведётся на счёте 20.33 «Затраты заказчика-застройщика». В конце каждого месяца счёт 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» закрывается на счёт 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» субконто «Затраты застройщика».

За период с января по декабрь 2024г. затраты застройщика составили 44 405 тыс. руб.

Основные статьи затрат:

Агентское вознаграждение – 17 649 тыс. руб.

Аренда помещения – 2 667 тыс. руб.

Аудиторские услуги – 200 тыс. руб.

Услуги, связанные с регистрацией ДДУ – 132 тыс. руб.

ДМС – 385 тыс. руб.

Налог на землю – 412 тыс. руб.

Оплата труда – 15 115 тыс. руб.

Реклама ненормируемая – 3 410 тыс. руб.

Страхование СМР рисков – 217 тыс.руб.

Страховые взносы – 2 612 тыс. руб.  
Услуги Банка - 924 тыс. руб.

11. Затраты на капитальное строительство жилого дома аккумулируются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе статей строительства по фактическим расходам, соответствующим ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ.

В рамках реализации проекта жилищного строительства объекта ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» заключило 15.04.2022 года тройственное соглашение между Администрацией Петроградского района Санкт-Петербурга и ГБОУГ № 85 (далее – «Гимназия № 85 Петроградского района»), согласно которому Общество обязуется произвести капитальный ремонт Гимназии № 85 Петроградского района в целях обеспечения комфортности условий проживания и обеспеченности граждан необходимой социальной инфраструктурой, а также Общество берет на себя обязательство по разработке проектной и рабочей документации по установке павильона остановочного пункта на Корпусной улице Санкт-Петербурга (далее – «Павильон»). На 31.12.2024г. социальные обязательства по объекту «Гимназия № 85 Петроградского района» и объекту «Павильон» погашены.

12. На 31.12.2024г. Общество имеет следующие материально-производственные запасы

- 1 тыс. руб. специальная оснастка и специальная одежда на складе.
- 299 979 тыс. руб. – стоимость готовой продукции (предметов недвижимости) к продаже.

13. В течение 2024 года организация не получала доходы по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, а также иных видов доходов.

#### **10.4 Пояснения к строке 2410 «Налог на прибыль» отчета о финансовых результатах (п.25 ПБУ 18/02)**

По строке 2410 отражена сумма текущего и отложенного налога (строки 2411 и 2412), за исключением суммы отложенного налога, относящегося к операциям, не включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток).

В расчетах величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2024 г. применена налоговая ставка по налогу на прибыль в размере 25%, подлежащая применению с 01.01.2025г.

Отложенный налог (строка 2412)

тыс. руб.

Показатель	За 2024 год	За 2023 год
Результат возникновения (погашения) временных разниц в отчетном периоде	(25)	-
Результат пересчета в связи с изменением применяемой налоговой ставки с 01.01.2025 (с 20 до 25%)	(6)	X
Итого	(31)	-

ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе (строки 1180, 1420) развернуто.

На 31.12.2024 г. ОНА и ОНО сформированы по ставке 25%, действующей с 01.01.2025 г.

#### **10.5. Отчет о движении денежных средств.**

Согласно ПБУ 23/2011 при составлении «Отчета о движении денежных средств» Общество использует следующие подходы:

- в свернутом виде в отчете отражаются возвраты средств от покупателей или поставщиков.
- краткосрочные банковские депозиты организации, сроком размещения до 3-х месяцев, в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств отражаются в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Проценты по банковским депозитам и неснижаемым остаткам на расчетных счетах отражаются в отчете о движении денежных средств в составе поступлений от текущей деятельности.

#### **10.6. Информация о связанных сторонах и операциях с ними.**

## 1. Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2024г.

№ n/n	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу долей общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1	<b>Боголепов Евгений Александрович</b>	-----*	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица	«15» июля 2020 года		
2	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская Коммерция»</b>	199034, г. Санкт-Петербург, Бугский переулок, д.4А	Лицо является участником ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»	«17» июня 2021 года	99%	99%
3	<b>Прахин Борис Лазаревич</b>	-----*	Лицо является участником ООО «Балтийская Коммерция», доля участия 100%	«26» апреля 2012 года		
4	<b>Дубина Елена Владимировна</b>	-----*	Лицо является участником ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»	«17» июня 2021 года	1%	1%

\*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

## 2. Операции со связанными сторонами.

В отчетном году выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между аффилированными лицам и связанными сторонами.

Связанными сторонами Общества являются:

- ООО «Балтийская Коммерция», ИНН 7801452555 (доля участия в Обществе 99%);
- Индивидуальный предприниматель Прахин Борис Лазаревич, ИНН 781307825980 (конечный бенефициар Общества);
- ООО «Капитал Групп Северо-Запад», ИНН 7801514138 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99% и генеральному директору (конечному бенефициару Общества) Прахину Борису Лазаревичу);
- ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест», ИНН 7801638567 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99% и генеральному директору Боголепову Евгению Александровичу);
- ООО «Специализированный застройщик «БалтКом», ИНН 7801299628 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99%);
- ООО «Балтинвестстрой», ИНН 7801648653 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 80%);
- ООО «Специализированный застройщик «Гардиен», ИНН 7838475051 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 99%);
- ООО «БалтКомфорт», ИНН 7801732175 (по участнику ООО «Балтийская коммерция» 25%);

Все расчеты осуществляются в денежной форме. В течение 2024 года Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

1) По состоянию на 31.12.2024 г. ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» получило следующие займы:

тыс. руб.

Договор займа	Сальдо на 01.01.2024г.	Получено в 2024г.	Погашено в 2024г.	Начислено % за 2024 г.	Сальдо на 31.12.2024г.	Итого начисленных % на 31.12.2024г.
ООО «Балтийская Коммерция»						
20-12/21 от 20.12.2021 (10%)	140 000	0	(140 000)	12 929	0	0
28-04/21 от 28.04.2021 (10%)	595	1 264	(1 859)	98	0	0

2) По состоянию на 31.12.2024 г. ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» выдало следующие займы:

тыс. руб.

Договор займа	Сальдо на 01.01.2024г.	Выдано в 2024г.	Погашено в 2024г.	Начислено % за 2024 г.	Сальдо на 31.12.2024г.	Итого начисленных % на 31.12.2024г.
ООО «Балтийская Коммерция»						
24-12/24 от 24.12.2024 (5%)	0	30 000	0	29	30 000	29

3) По состоянию на 31.12.2024 г. ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» получило следующие долговые ценные бумаги:

тыс. руб.

Долговые ценные бумаги (простой беспроцентный вексель)	Сальдо на 01.01.2024г.	Получено в 2024г.	Погашено в 2024г.	Начислено % за 2024 г.	Сальдо на 31.12.2024г.	Итого начисленных % на 31.12.2024г.
ООО «Балтийская Коммерция»						
БК-2018 № 0011 от 10.04.2018г.	0	210	0	-	210	-
БК-2018 № 0012 от 10.04.2018г.	0	10 000	0	-	10 000	-
БК-2018 № 0013 от 10.04.2018г.	0	10 000	0	-	10 000	-
БК-2018 № 0014 от 10.04.2018г.	0	10 000	0	-	10 000	-
БК-2018 № 0015 от 10.04.2018г.	0	10 000	0	-	10 000	-

4) Между ООО «Балтийская Коммерция» и ООО «Специализированный застройщик «Квадрия», заключен договор на выполнение функций заказчика № 01/04 от 01.04.2021г., по состоянию на 31.12.2024г. задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» перед ООО «Балтийская Коммерция» составляет 2 002 тыс. руб.

5) Между ООО «Капитал Групп Северо-Запад» и ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» заключены следующие договоры:

- договор аренды недвижимости № 01/07 от 01.07.2019г., по состоянию на 31.12.2024г. задолженность отсутствует.

- договор аренды недвижимости № 01-12-2024/КВ от 01.12.2024г., по состоянию на 31.12.2024г. задолженность отсутствует.

- договор аренды недвижимости № 03-2024/КВ от 01.12.2024г, по состоянию на 31.12.2024г. **задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» перед ООО «Капитал Групп Северо-Запад» составляет 250 тыс. руб.**

- соглашение на возмещение расходов по медицинским услугам от 01.06.2020г., по состоянию на 31.12.2024г. **задолженность отсутствует.**

6) Между ООО Специализированный застройщик «Квадрия» и Индивидуальный предприниматель Прахин Борис Лазаревич заключены следующие «договоры:

тыс. руб.

Договор	Сальдо на 01.01.2024г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)	Оказано услуг в 2024г.	Оплачено услуг в 2024г.	Сальдо на 31.12.2024г. (задолженность ООО «Специализированный застройщик «Квадрия»)
Договор к/п недвижимого имущества б/н от 14.07.2021г.	168 369	0	168 369	0
Соглашение о замене стороны Россети Ленэнерго от 07.07.2021	1 435	0	0	1 435

7) Между ООО «Специализированный застройщик «Квадрия» и ООО «Балтинвестстрой» заключены следующие договоры:

- дог. № 15/09 от 15.09.2021г. Договор генподряда на строительство МКД «Квадрия»

- дог. № 23/06 от 23.06.2022г. Договор генерального подряда на выполнения работ по капитальному ремонту здания для начальной школы по адресу ул. Мичуринская, дом 3

8) Резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами в 2024-2023 гг. не создавались, списание безнадежных долгов не осуществлялось.

9) Поручительства связанных сторон по обязательствам Общества раскрыты в разделе 10.12 настоящих Пояснений.

### 3. Управленческий персонал.

Управленческий персонал Общества – единоличный исполнительный орган (генеральный директор).

Вознаграждение управленческому персоналу:

В 2024 году начислена и выплачена заработная плата в размере 1 907 тыс. руб., в том числе НДФЛ. С заработной платы начислены и уплачены социальные взносы в общей сумме 324 тыс. руб.

За безукоризненное выполнение обязанностей и личный вклад в деятельность ООО "Специализированный застройщик "Квадрия" генеральному директору Общества была начислена и выплачена премия в течение 2024 году в размере – 230 тыс. руб., в том числе НДФЛ.

Иные краткосрочные вознаграждения (отпускные, оплата лечения/медицинского обслуживания, оплата коммунальных услуг) не производились.

Долгосрочные вознаграждения (в том числе выплаты по окончании трудовой деятельности, вознаграждения в виде опционов, акций, долей участия и т.п.) в/за 2024 год не осуществлялись и не предусмотрены.

### 10.7. Социальные показатели.

1. Списочная численность работников за 31 декабря 2024 год - 5 человек.

2. Фонд оплаты труда за 2024 год составил: 10 973 тыс. рублей.

3. За досрочное окончание строительства и досрочный ввод в эксплуатацию объекта "Жилой дом со встроенными коммерческими помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Зеленина улица, дом 4, литера А" в 2024 году была начислена и выплачена премия сотрудникам Общества в размере – 3 967 тыс. руб., в том числе НДФЛ.

## 10.8. Оценочные обязательства.

На 31 декабря 2024 года в организации сформированы следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в сумме 768 тыс. рублей, количество неоплаченных дней отпуска — 157,65; срок исполнения — 2025 год.
- оценочное обязательство под резерв на запланированные расходы на достройку объекта строительства и доведения его до финального состояния после ввода в эксплуатацию в размере 288 765 тыс. руб.; срок исполнения — 2025 год.

## 10.09. Условные факты хозяйственной деятельности (условные активы / обязательства).

Условных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты данной финансовой отчетности Общества, не имеется.

У Общества нет арбитражных процессов, в том числе с налоговыми органами, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

## 10.10. События после отчетной даты.

Общество отражает события после отчетной даты в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», утвержденным Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 года № 56н.

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

## 10.11. Непрерывность деятельности. Чистые активы.

1. Отчетность за 2024 год подготовлена в соответствии с принципом непрерывности деятельности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности. В 2025 году Общество не имеет планов по сокращению или прекращению деятельности.

2. По состоянию на 31.12.2024г. величина чистых активов положительная и составляет 88 359 тыс. рублей.

3. В феврале 2022 года в отношении Российской Федерации были введены новые санкции со стороны отдельных европейских государств и США, включая санкции по государственному долгу РФ и санкции для ряда российских банков.

С февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, колебания курса рубля РФ по отношению к доллару США и евро. Данные события могут повлиять на финансовую устойчивость ряда российских организаций различных сфер деятельности.

В связи с началом проведения специальной военной операции (СВО) 24.02.2022 на территории Украины в отношении Российской Федерации, как государства, отдельных отраслей и организаций Российской Федерации большинством зарубежных стран были введены экономические санкции, которые вызывают следующие негативные последствия:

- уход иностранных производителей с российского рынка;
- нарушение логистики поставок импортного оборудования, комплектующих и материалов;
- существенные риски волатильности цен в рублях на импортное оборудование, комплектующие и материалы.

Вместе с тем, Общество оценивает данные события для себя в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, поскольку вероятность и количественный эффект их существенного влияния на деятельность Общества не представляется возможным рассчитать с достаточной степенью уверенности.

Кроме того, мы предпринимаем меры для снижения рисков в деятельности Общества, вызванных данными событиями:

- Логистические риски. Прорабатываются варианты поставок импортного оборудования, комплектующих и материалов через страны, не присоединившиеся к санкциям в отношении Российской Федерации;

- Технические риски. Прорабатываются варианты замены импортного оборудования, комплектующих и материалов без существенно ухудшения качества на аналоги производства России, стран ЕАЭС, Китая, Индии и других стран, неприсоединившихся к санкциям в отношении Российской Федерации;

- Финансовые риски. Проведено авансирование генерального подрядчика ООО «Балтинвестстрой» для проведения частичных предварительных закупок по текущим ценам в рублях импортного оборудования, комплектующих и материалов;

- Правовые риски. Рассматривается правовая возможность внесения изменений во вновь заключаемые договоры участия в долевом строительстве с целью предусмотреть возможность, случаи и условия изменения цены договора по соглашению сторон.

По нашему мнению, с учетом мер, принимаемых для снижения рисков, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом будущем будет несущественным.

Общество будет следить за изменением ситуации, производить по возможности оценку влияния этой ситуации на финансовые результаты Общества с тем, чтобы при необходимости корректировать финансовую политику деятельности. Общество обладает достаточным уровнем финансовой устойчивости.

#### **10.12. Обеспечения обязательств.**

Выданные обеспечения обязательств по состоянию на 31.12.2024г.:

поручительство по невозобновляемой кредитной линии № 550F00Q0F-001 от 07.12.2023г. перед ПАО «Сбербанк» за исполнение всех обязательств солидарно с должником ООО "Специализированный застройщик "Гардиен", лимит кредитной линии 872 000 тыс. рублей.

В разделе 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в графе «На 31 декабря 2024г.» по строке 5812 «Поручительство по кредитной линии перед ПАО Сбербанк за исполнение всех обязательств солидарно с должником ООО "Специализированный застройщик "Гардиен"» отражена фактическая сумма обязательств Общества 970 234 тыс. руб. (тело долга + начисленные % на 31.12.2024г.).

#### **10.13. Прочая информация.**

1. Факты прекращения хозяйственных операций в 2024 году отсутствуют.
2. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности Общества за 2024 год отсутствуют.
3. Операции по договорам лизинга в 2024 году не проводились.
4. Налоговые обязательства перед бюджетом исполняются в полном объеме в установленные сроки.
5. Общую ответственность за создание системы управления рисками в Обществе и контроль ее эффективности несет руководство Общества.

Риски, включая репутационные риски, риски ликвидности, финансовые и иные, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности ООО «Специализированный застройщик «Квадриа» оценивает как минимальные.

Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик «Квадриа»

Боголепов Е.А.

27 марта 2025 года.